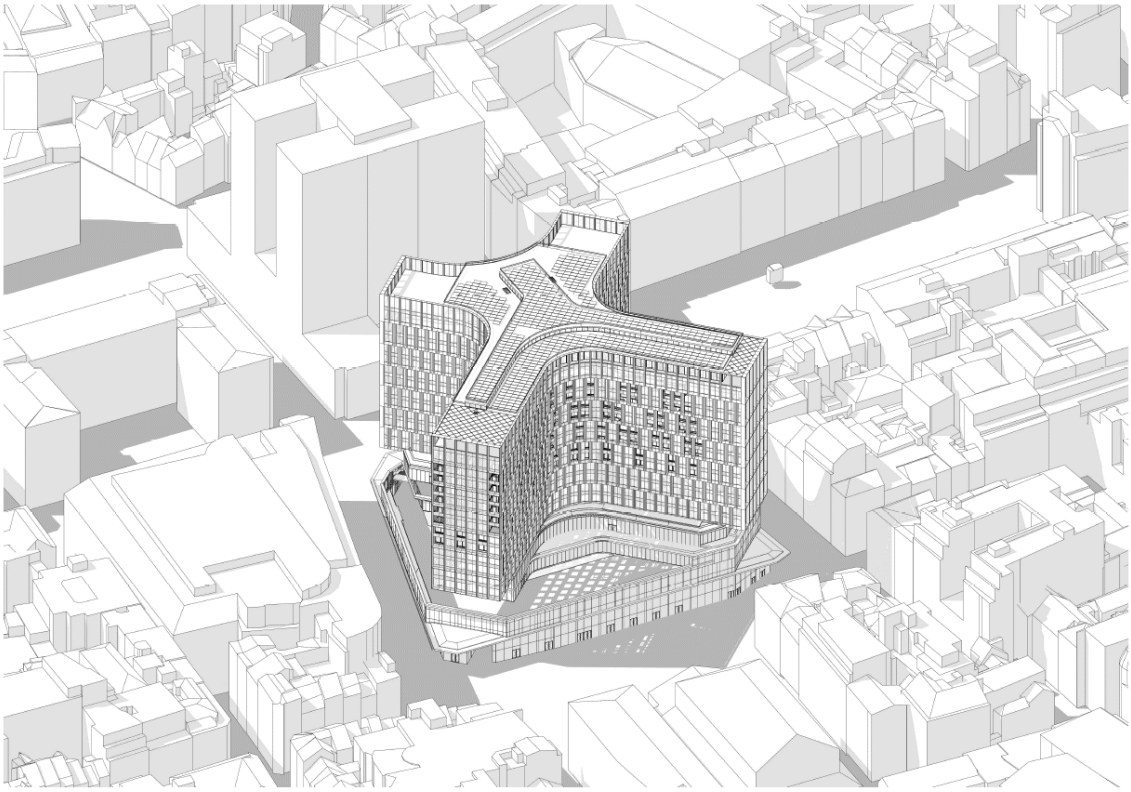
Avis du lundi 12 juillet 2021

Projet *Oxy* à De Brouckère : les touristes avant les habitants, ou le déni des crises

Le projet de rénovation lourde de la tour « Centre Monnaie », symbole de la bruxellisation, ne répond pas aux intérêts des habitants et renforce le processus de « touristification » du centre-ville. La reconversion de cet immeuble de bureaux, prévoit 316 chambres d'hôtel et seulement 120 logements… L'ARAU demande d'au moins doubler le nombre de logements et d'en consacrer une part significative aux logements sociaux. La Région doit refuser ce projet ancré dans le passé.



Le projet de rénovation du « Centre Monnaie » s'inscrit dans **un phénomène qui s'accélère dans le centre de Bruxelles ces dernières années : celui de la reconversion de grands immeubles de bureaux en ensembles mixtes où logements, hôtels, commerces ou autres équipements remplacent une partie plus ou moins importante des surfaces dédiées à l'activité tertiaire**. Ce processus pourrait encore s'amplifier si les réductions des besoins en superficies de bureaux, déjà observées, se poursuivent, notamment suite à la généralisation prédite du télétravail.

Cette évolution du centre-ville a fait l'objet d'une analyse de l'ARAU en 2020 : *La transformation des bureaux en logements ne peut servir de prétexte aux dérives des promoteurs*[1]. Nous y soulignions que les aspects positifs de ces projets de reconversion (augmentation du nombre de logements et « dédensification » de la fonction bureaux) ne doivent pas masquer le fait que **ces opérations posent de nombreuses questions sociales, environnementales, patrimoniales et de mobilité**. En d'autres mots, cette analyse de 2020 avait pour but de montrer ce qui se cache (bien mal) derrière les discours de la promotion immobilière sur la mixité des fonctions et l'« urbanité » ; discours qui se développent à l'instar de ceux recourant au greenwashing, technique de marketing consistant à masquer la vraie nature d'un produit ou d'un projet sous un vernis « vert ».

Le cas du projet *Oxy* met également en lumière la politique de « touristification », que subissent de nombreuses villes comme Paris, Barcelone, Amsterdam, Venise, etc. où ce processus, soutenu par les pouvoirs publics à grand renfort de « marketing urbain », a déjà rendu invivables des quartiers entiers. Bruxelles n'est pas (encore) arrivée à ce stade mais le risque est réel. L'ARAU l'a maintes fois montré à travers ses analyses sur la nature « touristico-commercialo-événementielle » du piétonnier des boulevards du centre[2].

Avant de passer le projet au crible de ces critères d'analyse (aspects sociaux, environnementaux, de mobilité et de « touristification »), il faut souligner que, loin de viser à corriger les erreurs urbanistiques des années 1960, *Oxy* entend, au contraire, les pérenniser et même les amplifier !

[1] Voir aussi, sur le même sujet, nos analyses *Raser un îlot entier en plein centre-ville devrait être interdit* et *Projet Lebeau – Sablon : la destruction de la ville par la voiture doit cesser !*

[2] Voir en particulier Bleus Jean-Michel, « Bruxelles, « le plus grand piétonnier d'Europe » : une disneylandisation de l'espace public ? », *Transports urbains*, 2019/2 (N° 135), p. 18-21. DOI : 10.3917/turb.135.0018. URL : https://www.cairn.info/revue-transports-urbains-2019-2-page-18.htm

Un projet qui capitalise sur la bruxellisation des années 1960

Le programme du projet *Oxy*, développé par Immobel, Whitewood et DW Partners[3], comporte :

- 43.692,9 m² de bureaux
- 14.543,4 m² d'hôtel (316 chambres)
- 11.716,50 m² de logements (120 unités)
- 992,7 m² d'autres fonctions (commerce, équipement…)

Maintenir plus de 43.000 m² de bureaux (61,5 % du total), alors que de fortes réductions de superficies s'annoncent dans le secteur, n'est pas opportun. Créer un hôtel de 316 chambres l'est encore moins, surtout quand l'hôtel Métropole (150 chambres), à deux pas, vient de récemment fermer ses portes…

Au total, *Oxy* s'étendrait sur 70.945,8 m², soit 6.935,4 m² de plus que le bâtiment existant !
Les promoteurs présentent ce gonflement (+ 10,8 %), qui prend la forme de 2 étages supplémentaires, comme une « harmonisation » avec la tour Philips, située juste en face et qui a récemment bénéficié d'une même rehausse. La note explicative de la demande de permis déploie tout un argumentaire juridique pour justifier cette dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

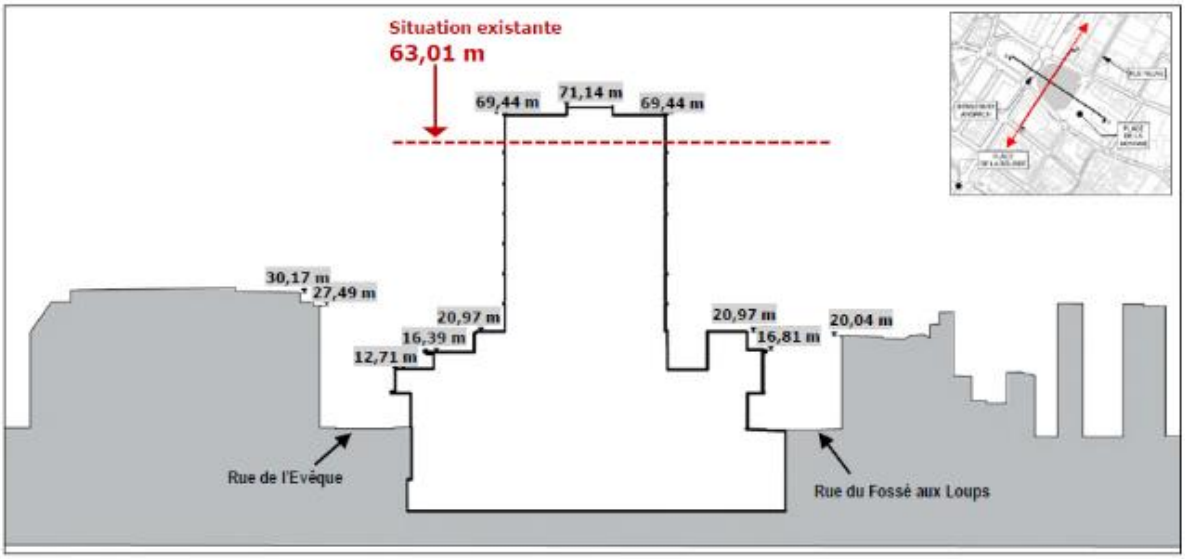


Figure 34 : Coupe longitudinale du projet pour la tour de l'entité Cityzen (Centre Monnaie) et (ARIES sur fond DDS+, 2021)

L'ARAU demande que cette dérogation soit refusée ! Immobel, Whitewood et DW Partners bénéficient déjà d'une situation hors norme obtenue par leurs « prédécesseurs » dans les années 1960. A cette époque (comme encore trop souvent aujourd'hui) les autorités n'hésitaient pas à faire des cadeaux aux promoteurs, ici sous la forme d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) sur mesure, adopté en 1965, qui a permis la construction du « Centre

[3] Via les sociétés Cityzen Residence SA, Cityzen Office SA et Cityzen Hotel SA.

Monnaie ». Cette tour et sa « jumelle » Philips, fruits du modèle fonctionnaliste du « tout aux bureaux et à la voiture », ont détruit une partie du quartier et déstructuré son tissu urbain.

Il est regrettable que la réglementation actuelle (RRU) ne permette pas de remettre en cause des droits acquis, quand bien même on considère aujourd'hui comme une erreur de les avoir accordés.

Pas de démolition mais pas de réduction du parking : un bilan environnemental mitigé

Les promoteurs Immobel, Whitewood et DW Partners ont opté pour une rénovation lourde plutôt que pour une démolition-reconstruction Ils justifient ce choix pour des raisons environnementales : « *Ces choix de maintien créent des challenges techniques importants, mais permettent de réduire radicalement l'empreinte environnementale du projet, en comparaison avec un scénario de démolition-reconstruction, et la quantité de matières premières nécessaires à la réalisation du projet.* » (note explicative, p 39)

Au regard d'autres projets développés par Immobel, la mobilisation de cet argument environnemental semble pour le moins curieuse. En effet, tant pour le projet *De Brouckère* que pour le projet *Lebeau*, Immobel a justifié le choix de la démolition-reconstruction en spéculant sur un meilleur bilan environnemental pour celle-ci que pour une rénovation, s'appuyant sur des analyses réalisées par le bureau d'études *SuReal*. Ces analyses, il faut le rappeler, sont à prendre avec précaution, comme le mentionnait d'ailleurs *SuReal* dans le dossier *Lebeau* : « *La comparaison de la nouvelle construction et de la rénovation n'est pas noire ou blanche. Même si la méthode de calcul est objective, beaucoup d'éléments dépendent des hypothèses retenues.* »

Ce bureau d'études a à nouveau été missionné pour l'analyse du bilan environnemental du projet *Oxy* mais son analyse ne figure pas au dossier soumis à l'enquête publique : on y trouve seulement une mention dans la note explicative qui reprend uniquement les conclusions en matière de production de déchets (et donc pas le bilan global).

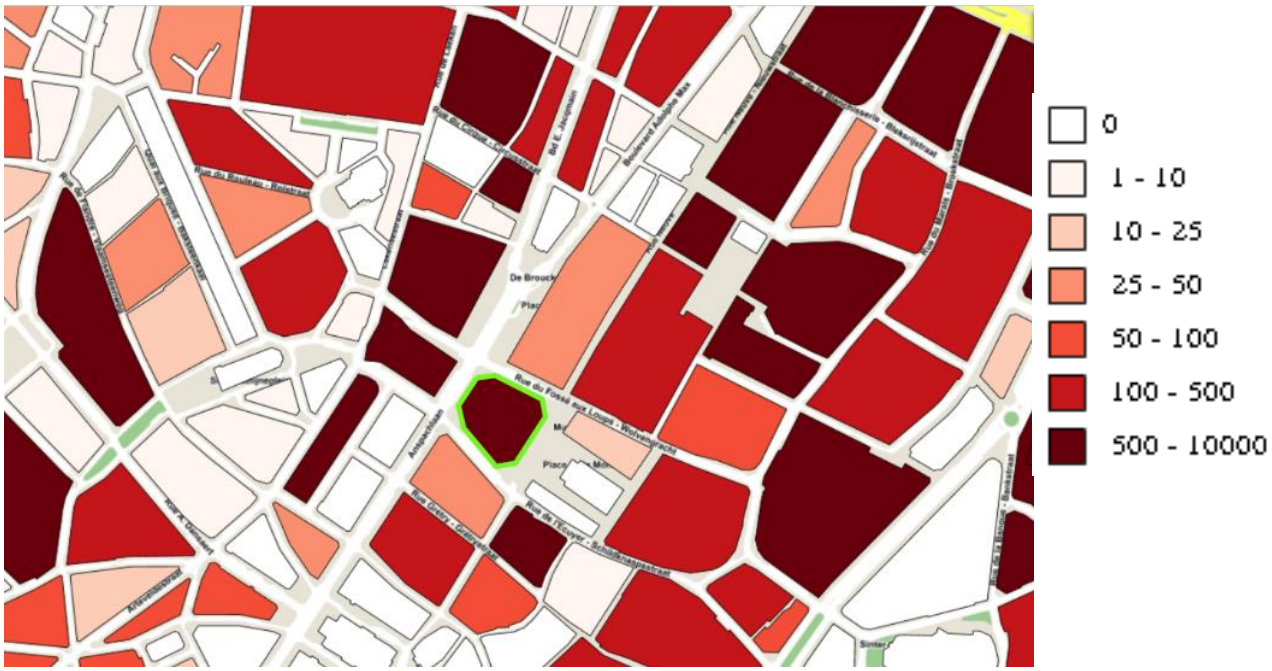
Sans préjuger des résultats de cette analyse (puisque nous n'y avons pas eu accès), **il faut très certainement chercher ailleurs que dans des considérations écologiques pour trouver ce qui motive les promoteurs à opter pour la rénovation plutôt que pour la démolition-reconstruction**.
En cas de démolition-reconstruction, la nouvelle construction aurait en effet dû se conformer au RRU (puisque le PPAS a été abrogé en 2003) et donc faire 43 m de moins que le projet actuel !
Le fait que le socle (récemment rénové) et les sous-sols soient en copropriété ne facilite pas non plus une opération de démolition-reconstruction.

Bien sûr, l'ARAU plaide pour que les démolitions-reconstructions deviennent l'exception, et les rénovations la règle. Il est toutefois nécessaire que les bilans environnementaux des opérations immobilières soient réalisés de manière systématique,

objective et uniforme par l'administration (Bruxelles Environnement) afin de garantir une égalité de traitement des demandes de permis mais surtout pour **éviter que les arguments écologiques ne soient mobilisés « à la carte » au profit d'intérêts financiers**.

La capacité de parking est maintenue alors que le projet est situé en plein piétonnier

Le projet se situe dans une zone très bien desservie par les transports en commun, au beau milieu d'une zone piétonne (entre les boulevards du centre et la place de la Monnaie) où **le nombre d'emplacements de parking est déjà pléthorique** (4.753 places rien que dans les parkings publics du quartier[4]).



Nombre de parkings hors voirie dans le quartier (source: data-mobility.irisnet.be/mobigis/fr/)

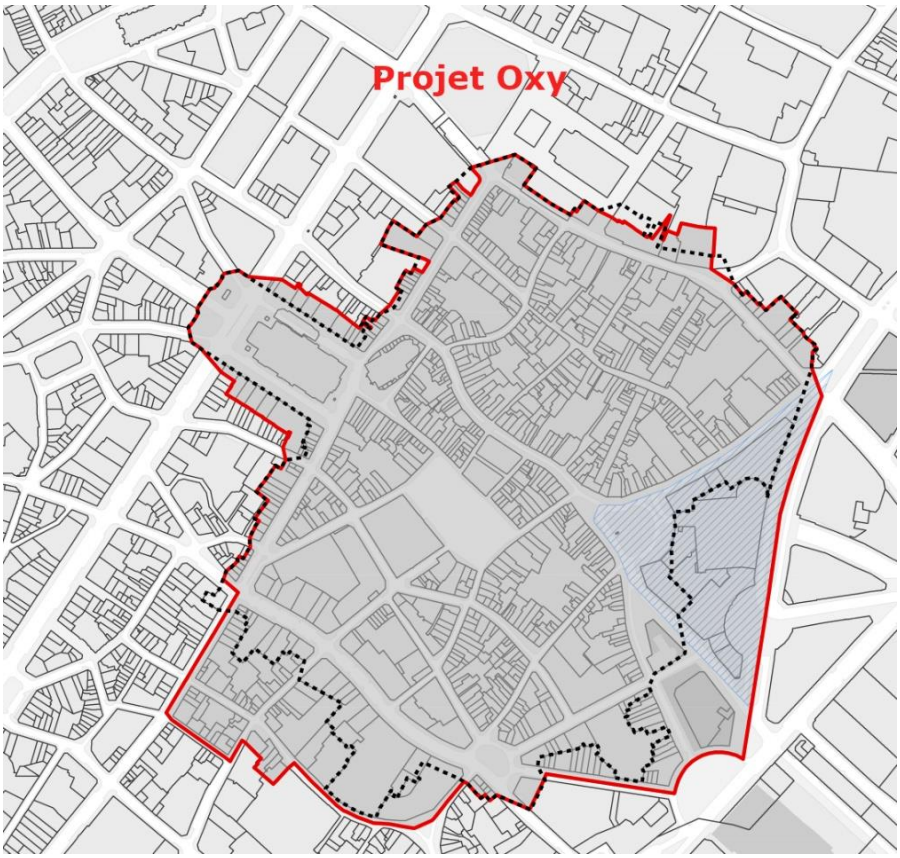
Les promoteurs n'envisagent certes pas d'augmenter la capacité du parking mais « seulement » de maintenir les 221 emplacements existants (à noter que les sous-sols de la tour comportent en outre 606 places de parking public qui ne sont pas concernées par la demande de permis).
S'il on veut voir se concrétiser les objectifs de réduction du trafic automobile, il est indispensable de diminuer la capacité de stationnement, qui détermine très fortement l'usage de la voiture.
Chaque projet doit être l'occasion de contribuer à cette diminution. **L'ARAU demande donc, comme pour le projet *De Brouckère*, qu'*Oxy* ne contienne aucun parking pour les voitures individuelles** mais uniquement un nombre limité d'emplacements pour des voitures partagées.

[4] Pour le détail, voir notre analyse du 11 mars 2020 *Raser un îlot entier en plein centre-ville devrait être interdit*.

Beaucoup d'hôtel, très peu de logements : les touristes avant les habitants

Avec **316 chambres d'hôtel (14.543,4 m²) et seulement 120 logements (11.716,50 m²)**, les promoteurs d'*Oxy* développent clairement un projet pour les touristes plus que les habitants. Cette orientation n'est guère surprenante : elle ne fait somme toute que s'inscrire dans **la politique d'accélération de la « touristification », menée par la Ville de Bruxelles à travers la piétonnisation des boulevards du centre ou encore le projet de *Beer Temple* à la Bourse**. La Ville de Bruxelles semble toutefois avoir récemment pris une certaine mesure des dangers de cette « touristification ». Elle a en effet décidé d'élaborer **un PPAS sur le périmètre de la zone Unesco autour de la Grand Place, qui vise notamment à encadrer/limiter les fonctions commerciales touristiques (dont l'Horeca) et à protéger le logement**.

La « touristification » de la zone Unesco, déjà très avancée, semble enfin avoir suscité une prise de conscience de la Ville de Bruxelles sur les dérives qui menacent l'habitabilité du centre-ville (sauf pour le *Beer Temple* qui continue son chemin en totale contradiction avec les objectifs du projet de PPAS…). Mais les bonnes intentions affichées par la Ville ne concernent qu'un périmètre restreint (voir illustration ci-dessous). **Le risque de voir les fonctions et activités touristiques « essaimer » aux alentours de ce périmètre est bien réel, comme l'ARAU et bien d'autres l'ont maintes fois fait remarquer à travers de nombreuses analyses sur la nature « touristico-commercialo-événementielle » du piétonnier des boulevards du centre**.



En rouge, le périmètre du projet de PPAS Unesco qui se superpose plus ou moins au périmètre de la zone Unesco de la Grand Place en pointillés noirs (source : Ville de Bruxelles).

Avec ses 316 chambres d'hôtel, *Oxy* viendrait donc renforcer la fonction touristique du centre-ville alors que, quelques mètres plus loin, la Ville entreprend de la diminuer… C'est parfaitement absurde.
Oxy n'est pas le seul projet dans le centre-ville à miser sur la (très rentable) fonction hôtelière, ce qui peut laisser craindre une situation de suroffre dans ce secteur.

Un risque de suroffre hôtelière ?

La « mode » des chambres d'hôtel, « produit » très rentable, est en plein boom.
Les 316 chambres du projet *Oxy* représentent à elles seules plus que la moyenne du nombre de chambres autorisées annuellement dans les années 2000-2010 !
Les deux graphiques ci-dessous, extraits de l'Observatoire des permis logement de la Région, reprennent les chiffres pour une partie de ces années.

Fig. 17 | Évolution des chambres d'hôtel autorisées (2003-2008)
Fig. 17 | Evolutie van de vergunde hotelkamers (2003-2008)

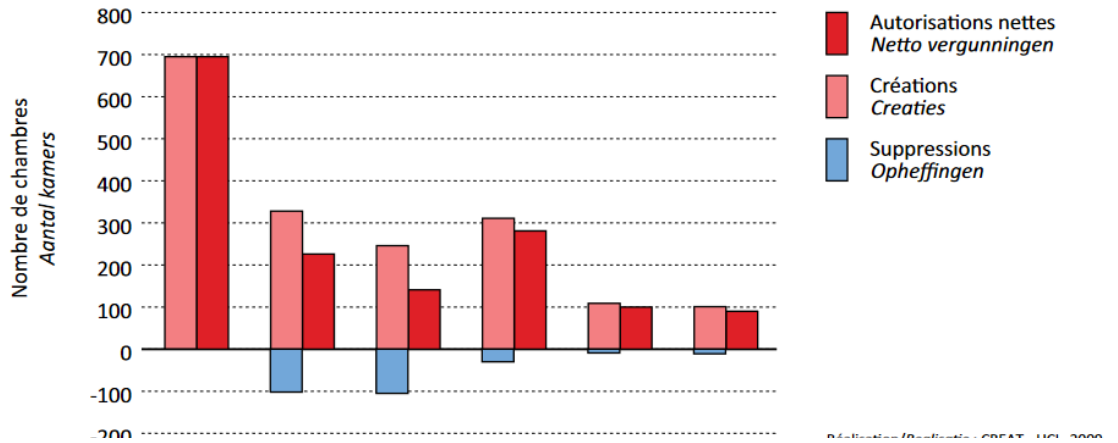
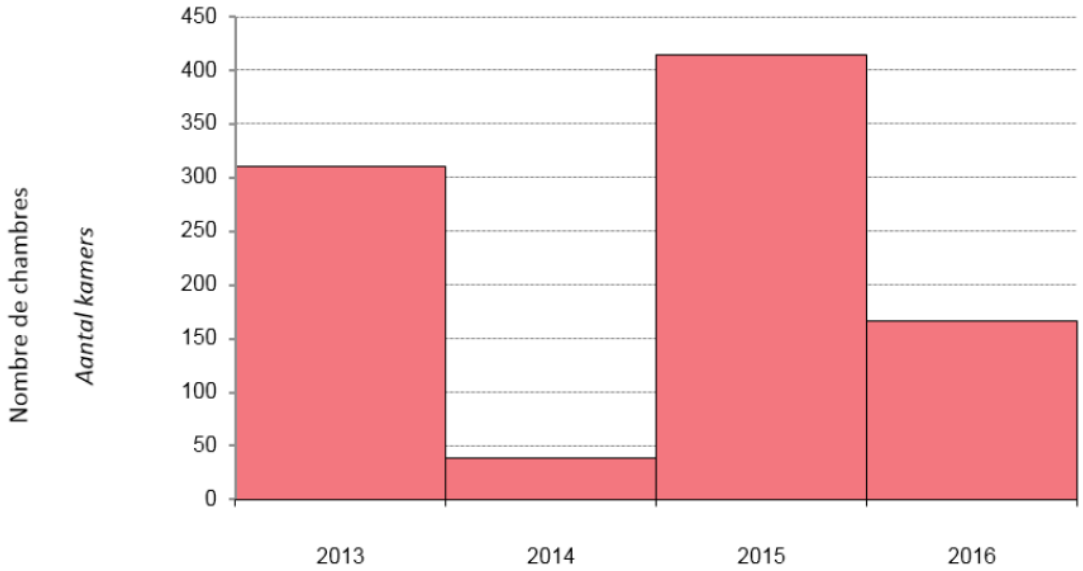


Fig. 4 - Evolution du nombre net de chambres d'hôtel autorisées (2013 - 2016)
Evolutie van de netto vergunde hotelkamers (2013 - 2016)



Autre source, Statbel indique que le nombre total de chambres en Région bruxelloise est passé de 16.640 en 2011 à 17.828 en 2019, soit **une augmentation annuelle moyenne de 148,5 chambres**.

Rien qu'en ajoutant les 2 autres projets immobiliers cités dans cette analyse (*De Brouckère* : 152 chambres ; *Lebeau* : 150 chambres), **on pourrait donc voir au moins 618 chambres d'hôtel autorisées cette année si ces 3 permis sont délivrés !**
Tout cela sans compter tous les autres projets en développement, partout ailleurs dans la Région, sur lesquels l'ARAU n'a pas de vue complète, ni sans oublier non plus les autres offres d'hébergements touristiques (du type Airbnb par exemple), elles aussi en pleine croissance.

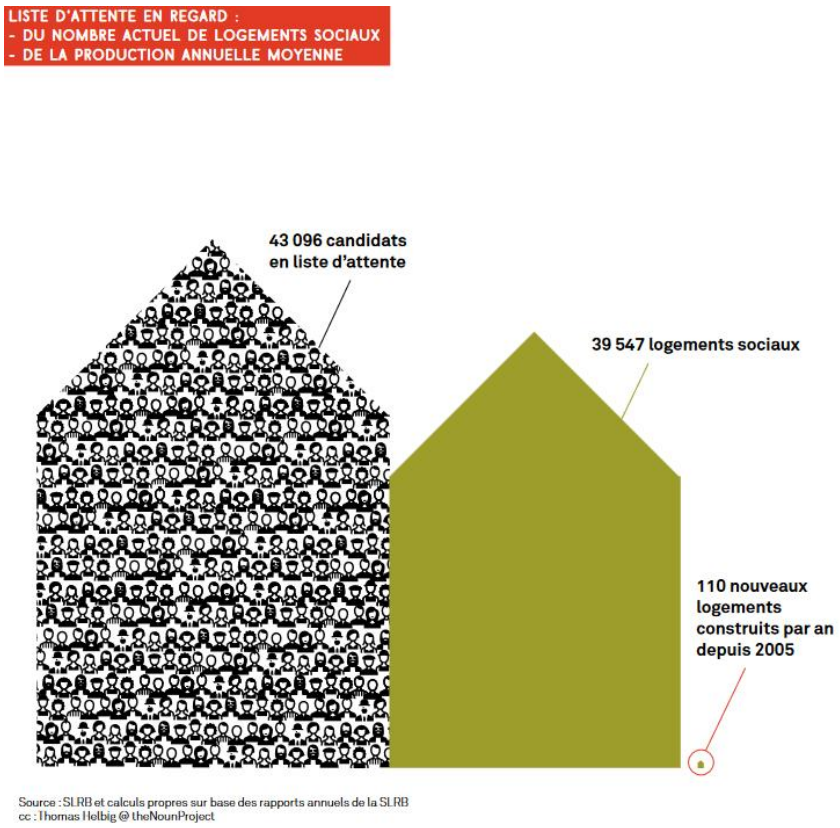
Malgré la crise sanitaire qui a montré toute la fragilité du secteur touristique, la Région ne remet pas en cause le modèle de la « touristification » de Bruxelles. Au contraire, elle continue d'encourager le développement de l'offre touristique avec pour seul « réserve » **la volonté de ne pas trop concentrer les activités dans la zone centrale**, déjà soumise à une forte pression, mais de mieux les « répartir » sur l'ensemble du territoire.
Or, le projet d'hôtel d'*Oxy* se situe en plein dans cette zone centrale…
Si elle veut être conséquente avec sa politique, la Région doit donc refuser l'implantation de ce méga hôtel et demander aux promoteurs de consacrer les surfaces ainsi libérées à des logements, en particulier à des logements sociaux qui manquent cruellement à Bruxelles.
Les surfaces dédiées aux bureaux, beaucoup trop importantes, doivent elles aussi être fortement réduites au profit de logements.

Les promoteurs privés doivent contribuer à la production de logements sociaux

La liste des ménages en attente d'un logement social s'allonge inexorablement d'année en année : au 30 septembre 2020, 49.135 y figuraient[5].
Dans ce contexte catastrophique, chaque projet privé de création de logements doit contribuer significativement à augmenter la production de logements sociaux, actuellement ridicule au regard de la demande, comme le met en évidence l'infographie ci-dessous réalisée par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) en 2017.

En théorie, le système des charges d'urbanisme pourrait permettre de créer des logements sociaux au sein du projet *Oxy*. Mais dans l'état actuel du système, **le projet *Oxy* ne produirait que 1.308.906 € de charges[6], sans obligation de les affecter à la création de logements sociaux**.
Un projet de réforme du système des charges d'urbanisme figure bien parmi les mesures présentées dans le récent Plan d'Urgence Logement (PUL) de la Région, dans le but de consacrer ces charges exclusivement à la création de 15% de logements sociaux dans les projets privés (sous certaines conditions). Malheureusement, ce projet de réforme est beaucoup trop limité, comme le montrait notre analyse de juin 2020 *Charges d'urbanisme : pas d'amélioration en vue…*

[5] Plan d'Urgence Logement 2020-2024 de la Région de Bruxelles-Capitale.
[6] D'après nos propres calculs, le dossier de demande de permis ne contenant aucune référence aux charges d'urbanisme…



Source : RBDH, Logement social - chronique d'une décennie pour presque rien*, 2017.*

En attendant une réforme plus profonde permettant réellement de contraindre les promoteurs privés à intégrer une part significative de logements sociaux dans leurs projets, l'ARAU demande que l'entièreté des charges d'urbanismes soient consacrées à la création de logements sociaux au sein du projet *Oxy*. Pour rappel, *Oxy* est compris dans le périmètre du quartier Grand Place où le Monitoring des quartiers indique qu'il n'y a aucun logement social !

Conclusion : promouvoir la « touristification » ou lutter contre la dégradation de l'environnement, il faut choisir !

La dégradation brutale de notre environnement, encore récemment rappelée (pour la énième fois) dans un projet de rapport du GIEC relayé par la presse, appelle à des réactions fortes et immédiates, tant au niveau local que global.

Alors que la Région va prochainement se doter d'une « loi climat » et que la Ville de Bruxelles s'est déclarée en « état d'urgence climatique » en 2019, **promouvoir la massification du tourisme, par l'augmentation incontrôlée de l'offre hôtelière ou encore par la création d'« attractions » comme le *Beer Temple*, est un non-sens qui s'inscrit à contre-courant des objectifs de protection de l'environnement**. Au niveau mondial, le tourisme représenterait 8% des émissions de gaz à effet de serre (et, par exemple, 11% dans le cas de la France). Au niveau local, le tourisme de masse menace l'habitabilité de quartiers entiers. Dans le passé, des pans entiers du centre-ville de Bruxelles ont été « désertifiés » par

l'implantation massive de grands immeubles de bureaux, souvent de manière très brutale. **Aujourd'hui, la poursuite du retour d'habitants dans ces zones est compromise par la « touristification » et l'« événementialisation » des espaces publics**. La Région et la Ville de Bruxelles doivent au contraire tout mettre en œuvre pour encourager un nombre croissant d'habitants à s'installer dans ces quartiers centraux où la densité des équipements (santé, culture…) et des commerces, ainsi que l'excellente accessibilité en transports en commun, permettent un mode de vie limitant les impacts environnementaux. La Région et la Ville doivent donner à tous la possibilité de vivre dans ces quartiers et donc faire en sorte de rendre les logements plus nombreux et accessibles, notamment par la création de nombreux logements sociaux, y compris dans les projets privés.

D'un point de vue économique, **la crise sanitaire a montré toute la fragilité du secteur touristique et des emplois liés, déjà bien souvent précaires**. La Région doit également s'interroger au regard de cette donne.

Face au projet *Oxy*, la Ville de Bruxelles, mais surtout la Région (à qui il incombe de délivrer ou non un permis), doivent prendre leurs responsabilités. Au regard des enjeux sociaux et environnementaux, elles doivent **refuser ce projet contraire aux intérêts des Bruxellois et exiger des promoteurs un nouveau projet comportant bien moins de surfaces pour l'hôtel et les bureaux et bien plus pour des logements, y compris sociaux**.

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
arau.org